

## Lippstadt

?????? ?????????? ?????????????????? ??????????????  
?????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????

???????? ??????????: 25162007



???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 261 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.043 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25162007	???? ?????	699.000 EUR
????????	ca. 261 m²	?????	????????
????? ?????	????????????? ?????		?????????????
???????	6	?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??	4		
????????			
????????	2		
???? ?????????	1980	??????	?????
????? ?????????	2 x ????????? ??	????????	???????, WC
????????	????????	????????	????????, ?
			?????, ?????,
			?????,
			????????
			??????, ?????

???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	152.09 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.08.2035	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980



???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????



???????? ?????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????





???????? ?????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25162007 - 59555 Lippstadt

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Architektenhaus aus dem Jahr 1980 besticht durch seine hochwertige, massive Bauweise, die offene und durchdachte Architektur sowie die exklusive Lage im begehrten Lippstädter Norden. Auf einer Wohnfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> und einem ca. 1.043 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Raumgefühl mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Mit vier Schlafzimmern, zwei Badezimmern und zwei separaten WCs erfüllt dieses Einfamilienhaus auch höchste Ansprüche an Funktionalität und Komfort.

Schon beim Betreten beeindruckt das Haus mit seinem offenen Grundriss, dem charakteristischen Treppenhaus mit deckenhohem Fenster, das für eindrucksvolle Lichtverhältnisse sorgt, sowie den großzügigen Deckenhöhen. Ein architektonisches Highlight ist der große, offene Flur im Obergeschoss, der nicht nur zu den Schlafräumen führt, sondern auch direkten Zugang zu einem Balkon bietet – ideal für einen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Großflächige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss sorgen Fußbodenheizung und eine moderne Gas-Zentralheizung (erneuert 2023) ganzjährig für angenehme Temperaturen. Zudem erwartet Sie ein helles und großzügiges Esszimmer mit direkter Anbindung an die Küche. Die Küche lässt sich bei Bedarf durch praktische Schiebeelemente komplett vom Esszimmer abschließen, was Flexibilität im Wohnkonzept schafft.

Das Herzstück bildet das weitläufige Wohnzimmer, das über drei Stufen in das gemütliche Kaminzimmer übergeht. Ein offener Innenkamin lädt zu entspannten Stunden ein, während ein weiterer Außenkamin auf einer der beiden großen Terrassen mit überdachtem Freisitz das Leben im Freien bereichert.

Ein besonderes Plus: Das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite befindet sich im Erdgeschoss und wurde seinerzeit mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet – ideal für barrierearmes Wohnen oder für Eigentümer, die kurze Wege bevorzugen.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum sowie einen



zusätzlichen Abstellraum.

Im Kellergeschoss finden Sie eine Sauna mit angeschlossenem Ruhebereich sowie ein Schwimmbad, das nach einer Reaktivierung (Abdichtung/Renovierung des Beckens, Erneuerung der Filtertechnik etc.) besondere Freizeitfreuden ermöglicht. Darüber hinaus stehen im Keller drei weitere Räume zur Verfügung. Die solide Bauweise und die hochwertigen Materialien spiegeln sich in sämtlichen Details der Immobilie wider.

Das gepflegte Grundstück besticht durch ein großzügiges Doppelcarport für zwei Fahrzeuge. Die liebevoll angelegte, ansprechende und pflegeleichte Gartenanlage schafft mit einer umlaufenden Bepflanzung aus hohen Hecken Privatsphäre und ein ruhiges, geschütztes Wohngefühl. Im Außenbereich befindet sich zudem ein direkt an das Carport angrenzender Raum für Gartengeräte und Fahrräder.

Die zwei Terrassen laden zum Verweilen ein und bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre und Entspannung im Grünen. Durch die großen Fensterfronten mit Schiebeelementen wird insbesondere in den Sommermonaten eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich geschaffen.

Mit dieser Immobilie haben Sie die seltene Gelegenheit, die vielfältigen Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten persönlich kennenzulernen. Wer Wert auf hohe Lebensqualität, durchdachte Architektur und eine erstklassige Lage legt, wird hier sein neues Zuhause finden.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

???????? ??????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

???????????????? ???? ??????????

Heiz- und Kaminelemente:

- Innenkamin
- Außenkamin
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss
- Moderne Gasheizung (2023)

Wellness und Freizeit:

- Sauna
- Schwimmbad (außer Betrieb)

Gebäude- und Bauweise:

- Offene Bauweise
- Große Fensterflächen
- Großzügige Deckenhöhe
- Teilkeller in Betonwanne

Außenbereich:

- Zwei Terrassen mit überdachtem Freisitz
- Balkon
- Großes Doppelcarport mit separatem Abstellraum

Innenräume & Stauraum:

- Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- Abstellraum im Obergeschoss
- Kleiner Abstellraum im Erdgeschoss

Sicherheit:

- Alarmanlage

??????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

??? ??? ??? ???????????

Der Lippstädter Norden zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Über die B55 besteht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A2 und A44. Der Bahnhof Lippstadt bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Dortmund, Kassel und Münster. Zudem sorgt ein gut ausgebautes Stadtbusnetz für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

Diese Kombination aus ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht den Lippstädter Norden besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



??????? ?????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 152.09 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25162007 - 59555 Lippstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt

Tel.: +49 2941 - 72 81 034

E-Mail: lippstadt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)